ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

7 Ιουνίου 2017 | ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ | Αρ. Φύλλου **1976**

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 27022

Τεχνικές προδιαγραφές μελετών Ειδικών Χωρικών Σχεδίων (Ε.Χ.Σ) του ν. 4447/2016 (ΦΕΚ Α΄241).

**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4447/2016 (Α΄ 241) «Χωρικός σχεδιασμός -Βιώσιμη ανάπτυξη».

2. Το με αριθμ. π.δ. 100/2014 (Α΄167).

3. Τις διατάξεις του ν. 3882/2010 (ΦΕΚ 166 Α΄/22.9.2010).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του Κώδικα Νομοθεσίας νια την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ. 63/2005 (Α΄ 98).

5. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις της παρούσας απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

Α. Καθορίζονται τεχνικές προδιαγραφές για την εκπόνηση των μελετών «Ειδικών Χωρικών Σχεδίων» (Ε.Χ.Σ.), βάσει τα οριζόμενα στο άρθρο 8 του ν.4447/2016 (ΦΕΚ Α΄/241) περί «Χωρικού σχεδιασμού - Βιώσιμης ανάπτυξης» ως εξής:

Ι. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΤΩΝ Ε.Χ.Σ.

Ο στόχος, το περιεχόμενο και οι διαδικασίες έγκρισης των Ε.Χ.Σ. ορίζονται στο άρθρο 8 του ν. 4447/2016.

Κατά την κατάρτισή τους, τα Ε.Χ.Σ εναρμονίζονται με τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Ειδικών και των Περιφερειακών Χωροταξικών Πλαισίων και τις κατευθύνσεις της οικείας αναπτυξιακής πολιτικής και λαμβάνουν υπόψη τις κατευθύνσεις των εγκεκριμένων Τοπικών Χωρικών Σχεδίων και Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου. Τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια υπόκεινται σε Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΣΜΠΕ), η οποία εκπονείται με βάση τα αναφερόμενα στην κοινή υπουργική απόφαση 107017/2006 (ΦΕΚ Β΄/1225/2006) και εγκρίνονται με το προεδρικό διάταγμα της παραγράφου 3γ του άρθρου 8 του ν. 4447/2016.

ΙΙ. ΜΕΛΕΤΗ ΕΧΣ Στάδια και Περιεχόμενο

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων εκπονείται σε ένα (1) στάδιο και το περιεχόμενο της περιλαμβάνει την ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, τη διάγνωση των προβλημάτων, προοπτικών και τάσεων στην ευρύτερη περιοχή για την οποία συντάσσεται το Ε.Χ.Σ., τη διατύπωση των εναλλακτικών προτάσεων της χωρικής οργάνωσης της περιοχής και την τελική πρόταση που προκρίνεται από το φορέα κίνησης της διαδικασίας καθώς και αιτιολόγηση της επιλογής της.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων συντάσσεται με τρία επίπεδα αναφοράς:

α) το επίπεδο της ευρύτερης περιοχής, η οποία αφορά στη Δημοτική ενότητα/ες του οικείου Καλλικρατικού Δήμου/ων, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης,

β) το επίπεδο της ζώνης άμεσης επιρροής, η οποία αφορά στην περιβάλλουσα περιοχή που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με την περιοχή επέμβασης λόγω της αλληλεπίδρασης και της συσχέτισης με αυτήν,

γ) την περιοχή επέμβασης.

Η μελέτη των Ειδικών Χωρικών Σχεδίων, εφόσον συμπεριλαμβάνει και Πολεοδομικό Σχέδιο Εφαρμογής, υλοποιείται σε δύο (2) στάδια. Το περιεχόμενο του δευτέρου περιλαμβάνει την εκπόνηση του Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής με το οποίο καθορίζονται οι ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές, οι κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και οικοδομήσιμοι χώροι της περιοχής μελέτης και δημιουργούνται τα οικόπεδα μέσω της πράξης εφαρμογής.

Το ΠΣΕ περιλαμβάνει και τα διαγράμματα των δικτύων υποδομής σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία.

Οι Χάρτες των Ε.Χ.Σ. εκπονούνται σε ψηφιακά υπόβαθρα και κτηματογραφικά διαγράμματα. Ως προβολικό σύστημα χρησιμοποιείται το ΕΓΣΑ 87.

Σε κάθε περίπτωση τα παραδοτέα στοιχεία, που καθορίζονται στις προδιαγραφές χαρτών, θα παραδοθούν ως δομημένη διανυσματική πληροφορία.

Για την εκπόνηση της μελέτης πρέπει να λαμβάνονται υπόψη όλοι οι ισχύοντες κανονισμοί, όπως:

• Πρότυπα Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (Υ.Χ.Ο.Π.).

• Κανονισμοί Υπουργείου Δημοσίων Έργων για τεχνικά έργα

• Κανονισμοί κοινωφελών δικτύων (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΥΑ, ΕΡΤ)

• Χρήσεις γης

• Λοιποί σχετικοί κανονισμοί

Για λόγους συνέχειας και συνέπειας των διαχρονικά εφαρμοζόμενων πολιτικών του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ/τ. ΥΠΕΚΑ/τ.ΥΠΕΧΩΔΕ), διατηρείται σε ισχύ το σύνολο των διατάξεων εκείνων (εφαρμοστικών και τεχνικών οδηγιών και προδιαγραφών) που αφορούν άμεσα στην μεθοδολογία παραγωγής και οργάνωσης των συνοδών γεωχωρικών δεδομένων κατ΄εφαρμογή του ν. 3882/2010.

Συνυποβάλλονται οι ακόλουθες ΜΕΛΕΤΕΣ:

• Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων - ΣΜΠΕ

• Γεωλογική Μελέτη Καταλληλότητας για τις περιπτώσεις που η περιοχή επέμβασης βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχές

• Μελέτη οριοθέτησης ρεμάτων (εφ' όσον απαιτείται)

Α. Περιεχόμενο Μελέτης ΕΧΣ
Κεφάλαιο 1. Αναπτυξιακός χαρακτήρας – Προοπτικές ευρύτερης περιοχής μελέτης

Γενική Περιγραφή:

Τοποθετείται η περιοχή μελέτης στο χωρικό πλαίσιο που την περιβάλλει, δηλαδή στη Δημοτική Ενότητα/ες του αντίστοιχου Δήμου/ων, στην/στις Περιφερειακή/ες Ενότητα/ες και στην/στις αντίστοιχη/ες Περιφέρεια/ες και γίνονται συσχετίσεις στα πλαίσια του οικιστικού δικτύου της Δημοτικής Ενότητας/Δήμου, της Περιφερειακής Ενότητας/Περιφέρειας και της χώρας.

Σκιαγραφείται και αναλύεται η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής μελέτης, όπως προκύπτει από: δημογραφικά χαρακτηριστικά, οικονομικές δραστηριότητες και απασχόληση, ενδογενείς αναπτυξιακές δυνατότητες και τυχόν συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής σε σχέση και με το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον.

Λαμβάνεται επίσης, υπόψη το βιοτικό επίπεδο και η ποιότητα ζωής με τις υποστηρικτικές τους υποδομές (τεχνική και κοινωνική υποδομή, αρχιτεκτονική φυσιογνωμία - ποιότητα οικιστικού περιβάλλοντος κλπ).

Επιπλέον σχολιάζονται πολιτιστικά - ιστορικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής ενώ γίνεται ανάλυση όλων των στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός της έκτασης της περιοχής μελέτης, με επισήμανση των αξιόλογων οικοσυστημάτων, φυσικών τοπίων και λοιπών προστατευομένων περιοχών ή περιοχών που χρήζουν προστασίας.

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

• Αναγνώριση περιοχής επέμβασης/ ακινήτου – όπου απαιτείται, διάγραμμα κάλυψης ή τοπογραφικό διάγραμμα, με όριο ιδιοκτησίας και κτίσματα με αναγραφή επιφανειών.

• Ορισμός ευρύτερης περιοχής, στην οποία εμπίπτει η περιοχή επέμβασης, με σχετική τεκμηρίωση για αυτή την επιλογή. Όταν υπάρχει ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ το όριο της ευρύτερης περιοχής να ταυτίζεται με το όριο του ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ/ΤΧΣ. Όταν είναι σε νησιωτική περιοχή να υπάρχουν σχετικές αναφορές στα επόμενα θέματα:

• Θέση και ρόλος της ευρύτερης περιοχής μελέτης σε σχέση με άλλα αστικά κέντρα ή οικιστικά σύνολα Δήμου (όμορων Δήμων)/Περιφερειακής Ενότητας/Περιφέρειας

• Διοικητική δομή

• Δημογραφικά χαρακτηριστικά

• Οικονομικά χαρακτηριστικά και αναπτυξιακή φυσιογνωμία (αναλυτική περιγραφή των χαρακτηριστικών ανά τομέα παραγωγικής δραστηριότητας που διακρίνεται στην περιοχή μελέτης και ιδιαιτέρως της συναφούς δραστηριότητας με την προτεινόμενη ανάπτυξη)

• Συμπεράσματα προοπτικών

• Κοινωνικά χαρακτηριστικά – Βιοτικό επίπεδο

• Περιβαλλοντικά χαρακτηριστικά

• Πολιτιστικά χαρακτηριστικά

• Κοινωνικές υποδομές

• Μεταφορικά δίκτυα - Ενεργειακά και βασικά δίκτυα τεχνικής υποδομής Χάρτες

Περιεχόμενο Πινάκων ή χαρτών κατά την κρίση του μελετητή, κλίμακα ελεύθερη.

Κεφάλαιο 2. Κατευθύνσεις και ρυθμίσεις χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης υπερκείμενων επιπέδων σχεδιασμού για την ευρύτερη περιοχή

Γενική Περιγραφή

Δίνεται συνοπτικά το προφίλ του χωροταξικού πλαισίου (Δημοτική Ενότητα/Δήμος/Περιφερειακή Ενότητα/Περιφέρεια/Χώρα) και αναλύονται οι ειδικές σχέσεις και ρόλοι της περιοχής μελέτης με αυτό, τόσο στη σημερινή κατάσταση όσο και στα πλαίσια των προοπτικών της ευρύτερης περιοχής.

Αναφέρονται οι ευρύτερες διασυνδέσεις της ευρύτερης περιοχής και η τυχόν ένταξη της σε ευρωπαϊκά ή και διεθνή προγράμματα. Επιπλέον, αξιολογείται η δυνατότητα της περιοχής να αξιοποιήσει τις αναπτυξιακές προοπτικές που προκύπτουν από τις τάσεις αλλά και το προγραμματικό πλαίσιο.

Σε συγκεντρωτικό πίνακα δίδεται η συνοπτική περιγραφή των κατευθύνσεων/ρυθμίσεων όλων των Πλαισίων/Σχεδίων ανά Πλαίσιο/Σχέδιο, συμπεριλαμβανομένων των κανονιστικών ρυθμίσεων που ισχύουν στην ευρύτερη περιοχή.

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

• Κατευθύνσεις των ανώτερων επιπέδων χωροταξικού σχεδιασμού (όπως ιδίως Γενικό, Ειδικά, Περιφερειακά πλαίσια, Ρυθμιστικά Σχέδια)

• Ευρωπαϊκές στρατηγικές, ΠΕΠ, ΣΕΣ κ.λπ.

• Ρυθμιστικό πλαίσιο

• Ένταξη ακινήτου/ περιοχής επέμβασης στην ευρύτερη περιοχή, με αναφορά κατά περίπτωση σε αποστάσεις από κοντινότερους οικισμούς, την έδρα του Δήμου, αιγιαλό-παραλία, προστατευόμενες περιοχές (φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος) και τοπόσημα της περιοχής.

Χάρτες

Περιεχόμενο Πινάκων ή χαρτών κατά την κρίση του μελετητή, Κλίμακα ελεύθερη.

Περιλαμβάνονται χάρτες των αντίστοιχων εγκεκριμένων Πλαισίων/Σχεδίων με σήμανση της θέσης του ακινήτου και κατάλληλη μεγέθυνση της ευρύτερης περιοχής αναφοράς (Α4 ή Α3).

Κεφάλαιο 3. Παρουσίαση υφιστάμενων χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης στη ζώνη άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης

Γενική Περιγραφή

Αναλύεται ολόκληρο το πλέγμα των θεσμοθετημένων/υφιστάμενων χρήσεων γης στην ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης και συγκεκριμένα οι χρήσεις γης, η υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της (όπως οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας), η διάρθρωση των παραγωγικών δραστηριοτήτων (διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς, ΒΙΠΕ κ.λπ.), η ύπαρξη τυχόν άλλων θεσμοθετημένων χρήσεων ή ρυθμίσεων (π.χ. ΖΟΕ κλπ). Καταγράφονται υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης (μεταφορικό δίκτυο ενέργεια τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κ.λπ.). Εντοπίζονται συγκρούσεις χρήσεων γης.

Επίσης παρουσιάζονται οι χωρικές επιπτώσεις της μέχρι σήμερα ανάπτυξης και των σημαντικών έργων και προγραμμάτων στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής μελέτης.

Γίνεται αδρομερής αναφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς της ζώνης άμεσης επιρροής, αναλύεται η κατάσταση του οικιστικού αποθέματος, η ποιότητα και φυσιογνωμία του χώρου (βασικοί αντιληπτικοί άξονες - ενότητες, ποιότητα χώρου κ.λπ.).

Για τις περιπτώσεις όπου απαιτείται γίνεται διερεύνηση της γεωλογική καταλληλότητας στη ζώνη άμεσης επιρροής.

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

• Θεσμοθετημένες /υφιστάμενες χρήσεις γης στο σύνολο της ζώνης άμεσης επιρροής (Τ.Χ.Σ., Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., ΖΟΕ)

• Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και η δυναμική της: οικισμοί, άλλοι οικιστικοί υποδοχείς, περιοχές παραθεριστικής κατοικίας

• Παραγωγικές δραστηριότητες: διασπορά στον εξωαστικό χώρο, τυχόν υφιστάμενες συγκεντρώσεις, τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς (ΒΙΠΕ κ.λπ.)

• Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις/ρυθμίσεις (π.χ. Ειδικές μελέτες-ΕΠΜ κ.λπ.)

• Υφιστάμενα και προγραμματιζόμενα βασικά δίκτυα υποδομής της περιοχής μελέτης: μεταφορικό δίκτυο, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες, ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα κ.λπ.

• Συγκρούσεις χρήσεων γης, πιέσεις σε παράκτιες ζώνες κ.λπ.

• Χωρικές επιπτώσεις έργων/προγραμμάτων

• Λειτουργική δομή περιοχής μελέτης

• Ιδιοκτησιακό καθεστώς ζώνης άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης (αδρομερής αναφορά)

• Δομημένο περιβάλλον - Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος περιοχής μελέτης εφόσον υφίσταται

• Διερεύνηση γεωλογικής καταλληλότητας (εφόσον απαιτείται).

Το περιεχόμενο του Κεφ. 3 πρέπει να αποδίδει με κατάλληλη τεκμηρίωση την υφιστάμενη κατάσταση ως προς τις χρήσεις γης αλλά και τους όρους και περιορισμούς δόμησης, και 2).

Σε πίνακα και χάρτες με σήμανση της περιοχής επέμβασης δίδονται συγκεντρωτικά τα στοιχεία αυτά.

Χάρτες

Χάρτες Κλίμακας 1:2.000 ή 1:5.000 όπου απαιτείται προκειμένου να αποδοθούν σχεδιαστικά/διαγραμματικά τα περιλαμβανόμενα στα υποκεφάλαια.

Επίπεδο αναφοράς: όρια ζώνης άμεσης επιρροής περιοχής μελέτης κατά την κρίση του μελετητή.

Περιεχόμενα χαρτών: στους χάρτες περιλαμβάνονται, κατά περίπτωση, τα παρακάτω:

• Θεσμοθετημένες χρήσεις γης

• Θεσμικό πλαίσιο δόμησης

• Άλλες θεσμοθετημένες χρήσεις εκτός οικισμών και οικιστικών υποδοχέων ή ειδικές ρυθμίσεις και εγκεκριμένες μελέτες (π.χ. ΕΠΜ κ.λπ.)

• Οικοσυστήματα και φυσικά τοπία

• Προστατευόμενες περιοχές - περιοχές δικτύου

• NATURA 2000, δάση, δασικές εκτάσεις, γη υψηλής παραγωγικότητας, όρια αιγιαλού - παραλίας, Αρχαιολογικοί χώροι

• Παραδοσιακοί οικισμοί, ζώνες προστασίας αυτών

• Ιστορικοί τόποι, μνημεία

• Αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα

• Στοιχεία βιομηχανικής κληρονομιάς, στοιχεία παραδοσιακών παραγωγικών τεχνικών

• Τοπία ιδιαίτερης αισθητικής - συμβολικής αξίας, τοπία για ανάδειξη φυσιογνωμίας των οικισμών, τοπία για αναβάθμιση εικόνας οδικών αξόνων ή άλλων στοιχείων δομημένου περιβάλλοντος κ.λπ.

• Γεωργική γη

• Συγκεντρώσεις παραγωγικές ή μεγάλες εγκαταστάσεις και τεχνικά έργα

• Τυχόν θεσμοθετημένοι υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων

• Εξόρυξη, μεταλλευτικές και λατομικές ζώνες

• Γενικά δίκτυα υποδομής (μεταφορική υποδομή, ύδρευση, αποχέτευση κ.λπ.) εξυπηρέτησης περισσότερο του ενός οικισμών

• Έργα προστασίας περιβάλλοντος (ΧΥΤΑ, Βιολογικός καθαρισμός κ.λπ.)

• Ιδιοκτησιακό καθεστώς (αδρομερής αναφορά)

• Ρέματα (οριοθετημένα, προς οριοθέτηση και όσα δεν απαιτούν οριοθέτηση)

• Υποδομές Κοινής Ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορρίμματα)

• Λειτουργική δομή

• Κατάσταση οικιστικού - κτιριακού αποθέματος (εφ' όσον υπάρχει).

Κεφάλαιο 4. Τεκμηρίωση χωρικού προορισμού

Γενική Περιγραφή

Συγκεντρώνονται σε συνθετική μορφή τα βασικά δεδομένα και προβλήματα τόσο του φυσικού όσο και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος, που έχουν παρατηρηθεί στους επιμέρους τομείς και έχουν θιγεί στα αντίστοιχα κεφάλαια. Η συνθετική αξιολόγηση περιλαμβάνει την αξιολόγηση των αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, την αξιολόγηση θεμάτων και προβλημάτων πολεοδομικού επιπέδου, την αξιολόγηση δεδομένων χωροταξικού/ περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Με βάση τα συμπεράσματα του κεφαλαίου αυτού και την συνεκτίμηση όλων των σχετικών - θετικών και αρνητικών - παραγόντων διατυπώνονται βασικά στοιχεία της πρότασης χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης της περιοχής επέμβασης/ ακινήτου, όπως στόχοι, βασικές αρχές και προγραμματικά μεγέθη, και τεκμηριώνεται ο προκρινόμενος χωρικός προορισμός/ επενδυτική ταυτότητα της περιοχής επέμβασης. Η τεκμηρίωση γίνεται στη βάση αξιολόγησης κριτηρίων όπως: κάλυψη κοινωνικών αναγκών, υποστήριξη αναπτυξιακών προοπτικών, δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, αξιολόγηση πολεοδομικών και περιβαλλοντικών επιπτώσεων, φέρουσα ικανότητα της περιοχής, ποσοστό μεταβολής επιφανειών ανά χρήση (ελάχιστο & μέγιστό), π.χ. ποσοστιαία μεταβολή αγροτικής γης σε οικιστική κ.λπ.

Στο κεφάλαιο αυτό μπορεί επίσης, να διατυπωθούν εναλλακτικές προτάσεις χωρικής οργάνωσης ή/και ρύθμισης αρχιτεκτονικής και δόμησης με τεκμηρίωση της επιλεγείσας πρότασης.

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

• Συμπεράσματα αξιολόγησης ή SWOT Analysis: αξιολόγηση δεδομένων υπάρχουσας κατάστασης - τάσεων, αξιολόγηση αναπτυξιακών δυνατοτήτων και προοπτικών, αξιολόγηση χωροταξικών -πολεοδομικών δεδομένων

• Τεκμηρίωση επενδυτικής ταυτότητας, χρήσεων γης/ χωρικού προορισμού. Αναφορά στη βιωσιμότητα, τον μη κορεσμό, την επάρκεια νερού, ενέργειας και υποδομών περιβάλλοντος και τεκμηρίωση της ζήτησης της επιλεγμένης χρήσης με ποσοτικά στοιχεία.

• Διατύπωση βασικών αρχών προτεινόμενης λύσης

• Εκτίμηση φέρουσας ικανότητας της περιοχής για την προβλεπόμενη ανάπτυξη

Στις περιπτώσεις εκπόνησης μελετών ΕΣΧΑΔΑ/ ΕΣΧΑΣΕ, το περιεχόμενο του παρόντος κεφαλαίου εμπλουτίζεται με την ανάπτυξη εναλλακτικών σεναρίων χωρικής ανάπτυξης και οργάνωσης του ακινήτου/ περιοχής επέμβασης τα οποία αξιολογούνται στη βάση των παραπάνω κριτηρίων.

Κεφάλαιο 5. Πρόταση χωρικού προορισμού περιοχής παρέμβασης

Γενική Περιγραφή

Παρουσιάζεται συνθετικά το πρότυπο ανάπτυξης, χωρικής και πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής επέμβασης σε σχέση και με το ευρύτερο περιβάλλον. Διατυπώνονται οι βασικές αρχές οργάνωσης, με ιδιαίτερη έμφαση και εξειδίκευση για τυχόν παράκτιες ή ορεινές περιοχές ή περιοχές με αξιόλογα χαρακτηριστικά.

Επιπλέον, μπορούν να γίνουν και επισημάνσεις/συσχετισμοί προς το χωροταξικό σχεδιασμό ανώτερης κλίμακας.

Καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι δόμησης (συντελεστής δόμησης, μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη, μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, αρτιότητα οικοπέδων) και συντάσσεται ο πολεοδομικός κανονισμός και τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί.

Επιπλέον, κατά περίπτωση και εφ' όσον απαιτείται, καθορίζονται ζώνες προστασίας και ελέγχου, ενώ γίνεται και ιεράρχηση - διάρθρωση του βασικού οδικού δικτύου (ιεράρχηση και οργάνωση κυκλοφοριακών ροών) και των δικτύων κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες).

Εφόσον απαιτείται, προτείνεται η προστασία ειδικών συνόλων και η ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (αξιόλογα στοιχεία πολεοδομικού ιστού, φυσικού περιβάλλοντος και κτιριακού αποθέματος).

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

• Πρόταση Χωρικής Ανάπτυξης Περιοχής Επέμβασης

• Οργάνωση πολεοδομικών ενοτήτων - πολεοδομικές υποενότητες (όπου απαιτείται).

• Καθορισμός χρήσεων γης και τυχόν πρόσθετων περιορισμών

• Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης - Πολεοδομικός Κανονισμός

• Κατάσταση δομημένου περιβάλλοντος (δομή, μορφολογία συνόλων, κατάσταση δημόσιων - ιδιωτικών ελεύθερων χώρων, υλοποιημένος Σ.Δ.).

• Δίκτυο ελεύθερων κοινοχρήστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων και δίκτυο πεζοδρόμων (κατάσταση - δομή - ροές) (όπου απαιτείται).

• Καθορισμός ζωνών προστασίας και ελέγχου (όπου απαιτείται).

• Καθορισμός βασικού οδικού δικτύου.

• Καθορισμός δικτύων κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες (όπου απαιτείται).

• Γεωμορφολογία και μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας, σύμφωνα με τις σχετικές προδιαγραφές.

Χάρτες

Χάρτες ανά υποκεφάλαιο κλίμακας: 1:2.000 ή 1:5.000

Επίπεδο αναφοράς: όρια περιοχής επέμβασης

Περιεχόμενα:

• Πολεοδομική Οργάνωση (οργάνωση πολεοδομικών ενοτήτων) (όπου απαιτείται).

• Χρήσεις γης

• Πολεοδομικός κανονισμός

• Λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης

• Δίκτυο κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων (όπου απαιτείται).

• Δίκτυο πεζοδρόμων (ιεράρχηση και οργάνωση λειτουργιών) (όπου απαιτείται).

• Πρόταση για την οργάνωση των οικοδομήσιμων χώρων (σχέση δομημένου -αδόμητου χώρου)

• Ιεράρχηση βασικού οδικού δικτύου - οργάνωση κυκλοφοριακών ροών (όπου απαιτείται).

• Περιοχή Προστασίας και Ελέγχου - Ειδικοί Όροι Δόμησης (όπου απαιτείται).

• Αξιόλογα στοιχεία πολεοδομικού ιστού, φυσικού περιβάλλοντος και κτιριακού αποθέματος (όπου απαιτείται).

• Δίκτυα κοινής ωφέλειας (ύδρευση, αποχέτευση, απορροή ομβρίων, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο, τηλεπικοινωνίες (όπου απαιτείται).

• Γεωλογικά χαρακτηριστικά:

- Περιοχές κατ’ αρχήν κατάλληλες για δόμηση
- Περιοχές κατ’ αρχήν ακατάλληλες για δόμηση
- Περιοχές με ειδικούς περιορισμούς

Στους σχετικούς συνοδευτικούς χάρτες απαιτείται η σαφής διάκριση μεταξύ: α) Ζωνών ιδιοκτησιακού καθεστώτος β) Ζωνών χρήσεων γ) Ζωνών όρων και περιορισμών και αναγράφεται το εμβαδόν κάθε ζώνης.

Κεφάλαιο 6. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του ΕΧΣ

Γενική Περιγραφή

Περιέχει τις προτάσεις σχετικά με την ίδρυση φορέα εφαρμογής του Ε.Χ.Σ., εφόσον απαιτείται, τις τυχόν απαιτούμενες ειδικότερες μελέτες, αναγκαία έργα - παρεμβάσεις και αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις. Επίσης γίνεται αναφορά στους εμπλεκόμενους φορείς για την υλοποίηση των παραπάνω έργων ή παρεμβάσεων, και στη χρονική διαδοχή ή συσχέτιση των σχετικών ενεργειών (Χρονοδιαγράμματα). Τέλος, περιλαμβάνει προϋπολογισμό των προτεινομένων έργων και παρεμβάσεων, καθώς και δυνητικές πηγές χρηματοδότησης.

Ειδικότερα τα περιεχόμενα του κεφαλαίου συνίστανται σε:

- Φορέας εφαρμογής του Ε.Χ.Σ.
- Απαιτούμενα έργα, μελέτες, θεσμικές παρεμβάσεις/ Αναπλάσεις.
- Εμπλεκόμενοι φορείς - Χρονοδιαγράμματα.
- Προϋπολογισμός.

Β. Έγκριση Πολεοδομικού Σχεδίου Εφαρμογής (ΠΣΕ – όπου απαιτείται)

Εφόσον μαζί με το ΕΧΣ εγκρίνεται και το Π.Σ.Ε., αυτό εκπονείται σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 10 του ν. 4447/2016. Στην περίπτωση αυτή εφόσον ο φορέας κίνησης της διαδικασίας του Ε.Χ.Σ είναι και κύριος της προς πολεοδόμηση έκτασης η διαδικασία δημοσιότητας της περίπτωσης β' της παραγράφου 4 του άρθρου 10 του ν. 4447/2016 παραλείπεται.

Γ. Χάρτες/ διαγράμματα που συνοδεύουν τα π.δ/γματα έγκρισης Ε.Χ.Σ.

Ειδικότερα στο θέμα των συνοδευτικών χαρτών των Ε.Χ.Σ., και σύμφωνα με τις παραπάνω προδιαγραφές, είναι αναγκαίο να εκπονούνται σε ψηφιακά υπόβαθρα και κτηματογραφικά διαγράμματα με προβολικό σύστημα το ΕΓΣΑ 87 σε κλίμακα 1:2000 ή 1:5000 όταν η έκταση είναι μεγάλου εμβαδού πχ άνω των 100 στρεμμάτων. Τα υπόβαθρα κλίμακας 1:2000 θα είναι τοπογραφικά επίγειας αποτύπωσης, ενώ για κλίμακα 1:5000 μπορούν να είναι είτε επικαιροποιημένες πινακίδες της ΓΥΣ, είτε ορθοφωτοχάρτες της ΕΚΧΑ.

Οι συντεταγμένες των κορυφών των τομέων (ΕΓΣΑ 87) να έχουν ελεγχθεί με ικανό κατά περίπτωση αριθμό σημείων στο έδαφος (φωτοσταθερά).

Η εν γένει μεθοδολογία των παραπάνω, η πηγή των στοιχείων του υποβάθρου, οι ακρίβειες και τυχόν ειδικά προβλήματα, να περιγράφονται σε τεύχος τεχνικής έκθεσης που θα κατατίθεται από τον μελετητή.

Για τις περιπτώσεις Ε.Χ.Σ. όπου εγκρίνεται πολεοδομική μελέτη τα συνοδευτικά διαγράμματα να είναι κλίμακας 1:1000 και να τηρούνται οι προδιαγραφές περί ιδιωτικής πολεοδόμησης (ν.4280/2014 και αποφ. ΦΕΚ 1308 Β΄/2016).

ΙΙΙ. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΟΕΓΚΡΙΣΗΣ

Για τις περιπτώσεις της παρ. 5α του άρθρου 8 του ν. .4447/2016, υποβάλλεται αίτηση προέγκρισης από τον εκάστοτε φορέα υλοποίησης του ΕΧΣ, παρ. 4α του ίδιου άρθρου, που συνοδεύεται από τεχνική έκθεση η οποία τεκμηριώνει την αναγκαιότητα τροποποίησης των ως άνω υφισταμένων ρυθμίσεων και περιλαμβάνει:

- Τις χωροταξικές κατευθύνσεις της ευρύτερης περιοχής, όπως αυτή προσδιορίζεται στο κεφ. 5 του παρόντος
- Τις υφιστάμενες χρήσεις γης στη ζώνη άμεσης επιρροής της περιοχής παρέμβασης
- Την πρόταση χωρικού προορισμού της περιοχής παρέμβασης
- Σχετικό χάρτη κλίμακας 1:5000
- Τις κρίσιμες παραδοχές στις οποίες βασίζεται η αίτηση
- Αιτιολόγηση των νέων ρυθμίσεων

Αρμόδιες Υπηρεσίες εξέτασης των αιτήσεων προέγκρισης, είναι οι Διευθύνσεις Πολεοδομικού Σχεδιασμού & Τράπεζας Γης ή Σχεδιασμού Μητροπολιτικών Αστικών και Περιαστικών Περιοχών του ΥΠΕΝ, οι οποίες αξιολογούν το περιεχόμενο της αίτησης και συντάσσουν εισήγηση περί αποδοχής ή μη του αιτήματος και διαβιβάζουν όλα τα στοιχεία του φακέλου της προέγκρισης στο ΚΕΣΥΠΟΘΑ, για την σχετική γνωμοδότησή του. Η αξιολόγηση της αίτησης γίνεται στη βάση των κριτηρίων αξιολόγησης της παρ. 5α του άρθρου 8 του ν. 4447/2016, που περιλαμβάνουν: την τεκμηρίωση της αναγκαιότητας τροποποίησης υφιστάμενων ΤΧΣ, ΓΠΣ/

ΣΧΟΟΑΠ, ΖΟΕ ή/ και άλλων πολεοδομικών ρυθμίσεων ενόψει του ειδικού χαρακτήρα της επιδιωκόμενης ανάπτυξης, την κάλυψη αναγκών παραγωγικής ή επιχειρηματικής ανάπτυξης και ανασυγκρότησης εντός της περιοχής του σχεδίου και πάντως τη μη ανατροπή της πολεοδομικής και χωροταξικής λειτουργίας της ευρύτερης περιοχής.

Βάσει της παραπάνω γνωμοδότησης συντάσσεται η απόφαση προέγκρισης, την οποία υπογράφει ο Γενικός Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος. Εφόσον χορηγηθεί η σχετική προέγκριση, αυτή συνυποβάλλεται με σχετικό φάκελο ο οποίος περιλαμβάνει:

α) Τη μελέτη του Ειδικού Χωρικού Σχεδίου όπως αυτή περιγράφεται στο παρόν.

β) Όλες τις σχετικές και υποστηρικτικές μελέτες όπως αυτές καταγράφονται στην ενότητα ΙΙ του παρόντος.

Β. Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2017

Ο Υπουργός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Την ευθύνη για την εκτύπωση, διαχείριση και κυκλοφορία των φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, (ΦΕΚ) στην έντυπη και ηλεκτρονική έκδοση, **έχει το Εθνικό Τυπογραφείο** το οποίο αποτελεί δημόσια υπηρεσία η οποία υπάγεται στο Υπουργείο Διοικητικής Ανασυγκρότησης. Το Εθνικό Τυπογραφείο έχει επίσης την ευθύνη για την κάλυψη των εκτυπωτικών αναγκών του Δημοσίου. (ν. 3469/2006, A΄ 131).

ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΠΟΥ ΠΑΡΕΧΕΙ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

Η ηλεκτρονική μορφή των ΦΕΚ διατίθεται δωρεάν από την ιστοσελίδα www.et.gr. Για τα ΦΕΚ που δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωρισθεί στην πιο πάνω ιστοσελίδα δίνεται η δυνατότητα δωρεάν αποστολής με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο, μετά από αίτηση που υποβάλλεται ηλεκτρονικά με τη συμπλήρωση ειδικής φόρμας.

Η έντυπη μορφή των ΦΕΚ διατίθεται για μεμονωμένα φύλλα με το ανάλογο κόστος από το τμήμα Πωλήσεων απευθείας ή με ταχυδρομική αποστολή μέσω αίτησης παραγγελίας στα ΚΕΠ, ενώ για ετήσια συνδρομή από το τμήμα Συνδρομητών. Το κόστος για ασπρόμαυρο ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1€, προσαυξανόμενο κατά 0,20€ για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού. Το κόστος για έγχρωμο ΦΕΚ είναι 1,50€ από 1 έως 16 σελίδες, προσαυξανόμενο κατά 0,30€ για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο ή μέρος αυτού.

Τρόπος αποστολής κειμένων προς δημοσίευση

- Τα κείμενα για δημοσίευση στο ΦΕΚ, από όλες τις δημόσιες υπηρεσίες και τους φορείς του δημόσιου τομέα, **αποστέλλονται στην διεύθυνση webmaster.et@et.gr** με χρήση προηγμένης ψηφιακής υπογραφής και χρονοσήμανσης.
- Οι περιλήψεις Διακηρύξεων Δημοσίων Συμβάσεων, αποστέλλονται στην ηλεκτρονική διεύθυνση dds@et.gr με τη χρήση **απλού** ηλεκτρονικού ταχυδρομείου.
- Κατ’ εξαίρεση, πολίτες οι οποίοι δεν έχουν αποκτήσει προηγμένη ηλεκτρονική υπογραφή, μπορούν να αποστέλλουν ταχυδρομικά ή να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση αποτυπωμένα σε χαρτί, στο Τμήμα Παραλαβής Δημοσιευτέας Ύλης.

Πληροφορίες σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την πώληση των τευχών και τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες θα βρείτε στην ιστοσελίδα μας και στη διαδρομή Εξυπηρέτηση κοινού - τμήμα πωλήσεων ή συνδρομητών. Επίσης στην ιστοσελίδα μπορείτε να αναζητήσετε πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, εφόσον γνωρίζετε τον Κωδικό Αριθμό Δημοσιεύματος (ΚΑΔ). Τον ΚΑΔ εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΚΑΛΥΨΗ ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΩΝ ΑΝΑΓΚΩΝ του Δημοσίου και των φορέων του

Το Εθνικό Τυπογραφείο μετά από αίτημα φορέα του Δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει κάρτες, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους, φακέλους αλληλογραφίας, κ.ά. Επίσης σχεδιάζει και κατασκευάζει σφραγίδες.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑ ΜΕ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Ταχυδρομική Διεύθυνση: Καποδιστρίου 34, τ.κ. 10432, Αθήνα

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000 - fax: 210 5279054

ΤΜΗΜΑΤΑ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεων: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)
Συνδρομητών: (Ημιόροφος, τηλ. 210 5279136)
Πληροφοριών: (Ισόγειο, Γρ. 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)
Παραλαβής Δημ. Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279167, 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα ως Παρασκευή: 8:00 - 13:30

Ιστοσελίδα: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία της ιστοσελίδας: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή ψηφιακά υπογεγραμμένων εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ: **webmaster.et@et.gr**

Πληροφορίες για γενικό πρωτόκολλο και αλληλογραφία: **grammateia@et.gr**

02019760706170008